

#### **4ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca de São Paulo/SP**

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)

Processo nº 1008099-40.2017.8.26.0003

Autor: Cond. Ed. Duque de York, CNPJ 01.710.361/0001-94

Réus: Luiz Hiroyuki Maeda, RG 11.801.670-2 SSP/SP, CPF 006.237.528-83; Maria Soares Maeda, RG 14.386.874-3 SSP/SP, CPF 030.389.768-65

Terceira/interessada: Caixa Econômica Federal, CNPJ 00.360.305/0001-04

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

#### **Datas:**

1º pregão: início em 16/07/2024 às 16h e encerramento em 19/07/2024 às 16h

2º pregão: início em 19/07/2024 às 16h e encerramento em 13/08/2024 às 16h

#### **Bem leiloado:**

Direitos que os devedores possuem sobre o seguinte bem: Apartamento nº 174, localizado no 17º andar do Edifício Duque de York, situado à Rua Calógero Calia nº 501, na Saúde – 21º Subdistrito. Um Apartamento com a área privativa de 94,49m², área comum de 86m², área total de 180,49m², fração ideal no terreno de 1,2860%, ficando assegurado o direito ao uso de 02 vagas indeterminadas, independentemente de tamanho, sujeitas ao uso de manobristas, e o depósito de nº 68, na garagem localizada no subsolo. Cadastro Municipal 048.436.0167-5. Matrícula 132.016 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 420-459, o imóvel possui cozinha, área de serviço, despensa, dormitório e banheiro de empregada, sala de estar e jantar, varanda, 2 dormitórios, banheiro social, 1 suíte com varanda e 2

vagas de garagem indeterminadas e 1 depósito; o condomínio possui 2 piscinas (adulto e infantil), sauna seca e sauna à vapor, churrasqueira, quadra poliesportiva, quadra de Squash, playground, salão de festas, academia de ginástica e uma brinquedoteca.

**Endereço:** Rua Calógero Calia, 501, apartamento 174, Edifício Duque de York, Vila Santo Estéfano, São Paulo/SP, CEP 04152-101.

**Avaliação:** R\$ 739.498,75 (dezembro/2021 – conforme determinado em acórdão prolatado pelo TJSP no agravo de instrumento n. 2072713-70.2022.8.26.0000), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**Situação do imóvel:** desocupado.

**Imissão do arrematante na posse do imóvel:** efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br) e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% e o restante em até 30 meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). As propostas devem ser apresentadas até o início do respectivo leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre

prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

**Observações:**

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.4: alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal;
- Av.6: penhora oriunda do processo n. 0008776-29.2013.8.26.0003, movido por Banco Santander (Brasil) S/A. em face de Luiz Hiroyuki Maeda e outros, perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca de São Paulo/SP;
- Av.9: indisponibilidade dos bens, inclusive os direitos sobre o imóvel desta matrícula, de Luiz Hiroyuki Maeda e Maria Soares Maeda, oriunda do processo 0100335-43.2017.5.01.0013 movido por Leandro Batista de Oliveira em face de Luiz Hiroyuki Maeda e outros, perante a 13ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ;
- Av.10: penhora oriunda do processo n. 0008775-44.2013.8.26.0003, movido por Banco Santander (Brasil) S/A. em face de Luiz Hiroyuki Maeda e outra, perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca de São Paulo/SP;
- Av.11: penhora dos direitos do imóvel, oriunda do processo n. 0011434-85.2014.5.15.0152, movido por Ariel Pereira Lima e outros em face de Luiz Hiroyuki Maeda e outros, perante a Vara do Trabalho de Hortolândia/SP;
- Av.15: arrolamento do imóvel, nos termos do parágrafo 5º do art. 64 da Lei 9.532/1997, no caso de alienação, transferência ou oneração, deverá ser comunicada a Secretaria da Receita Federal do Brasil em Santos, por requisição de arrolamento de bens em nome de Luiz Hiroyuki Maeda, processo 10855.723861/2018-08;
- Av.17: penhora oriunda dos presentes autos;
- Av.20: indisponibilidade dos bens, inclusive os direitos sobre o imóvel desta matrícula, de Luiz Hiroyuki Maeda e Maria Soares Maeda, oriunda do processo 0010966-53.2015.5.15.0131, movido por João

Adriano Gaiotto Pedroza em face de Luiz Hiroyuki Maeda e outros, perante a 12ª Vara do Trabalho de Campinas/SP;

- Av.21: penhora oriunda do processo n. 0015721-32.2013.8.26.0003, movido por Banco Safra S/A. em face de Luiz Hiroyuki Maeda e outros, perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca de São Paulo/SP;
- Av.22: indisponibilidade dos bens, inclusive os direitos sobre o imóvel desta matrícula, de Luiz Hiroyuki Maeda e Maria Soares Maeda, oriunda do processo 1000023-38.2015.5.02.0028, movido por Cleber Adriani da Costa em face de Luiz Hiroyuki Maeda e outros, perante a 28ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;
- Av.27: indisponibilidade dos bens, inclusive os direitos sobre o imóvel desta matrícula, de Luiz Hiroyuki Maeda e Maria Soares Maeda, oriunda do processo 1001382-94.2016.5.02.0090, movido por Paulo Henrique Ribeiro dos Passos em face de Luiz Hiroyuki Maeda e outros, perante a 90ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;
- Av.30: indisponibilidade dos bens, inclusive os direitos sobre o imóvel desta matrícula, de Luiz Hiroyuki Maeda e Maria Soares Maeda, oriunda do processo 0002418-06.2015.5.02.0065, movido por Eliane Maria Canhoni em face de Luiz Hiroyuki Maeda e outros, perante a 65ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;
- Av.31: indisponibilidade dos bens, inclusive os direitos sobre o imóvel desta matrícula, de Luiz Hiroyuki Maeda e Maria Soares Maeda, oriunda do processo 1001083-33.2016.5.02.0021, movido por Alexsandro de Souza Eusebio em face de Luiz Hiroyuki Maeda e outros, perante a 21ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;
- Av.32: indisponibilidade dos bens, inclusive os direitos sobre o imóvel desta matrícula, de Luiz Hiroyuki Maeda e Maria Soares Maeda, oriunda do processo 1000787-85.2017.5.02.0082, movido por Debora Luiza da Silva Pinaso em face de Luiz Hiroyuki Maeda e outros, perante a 5ª Vara do Trabalho de Barueri/SP;
- Av.33: indisponibilidade dos bens, inclusive os direitos sobre o imóvel desta matrícula, de Luiz Hiroyuki Maeda e Maria Soares Maeda, oriunda do processo 1000123-67.2018.5.02.0713, movido por Guilherme

dos Anjos Celloto em face de Luiz Hiroyuki Maeda e outros, perante a 13ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;

- Av.35: indisponibilidade dos bens, inclusive os direitos sobre o imóvel desta matrícula, de Luiz Hiroyuki Maeda e Maria Soares Maeda, oriunda do processo 0001821-64.2012.5.02.0090, movido por Ismael Lopes Moreno em face de Luiz Hiroyuki Maeda e outros, perante a 90ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;
- Av.36: indisponibilidade dos bens, inclusive os direitos sobre o imóvel desta matrícula, de Luiz Hiroyuki Maeda e Maria Soares Maeda, oriunda do processo 0002425-24.2015.5.02.0024, movido por Debora Santos Solon em face de Luiz Hiroyuki Maeda e outros, perante a 24ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;
- Av.37: autorização para prosseguimento da do procedimento de execução da alienação fiduciária formulada pela Caixa Econômica Federal, conforme ofício oriundo do processo 0002418-06.2015.5.02.0065, movido por Eliane Maria Canhoni em face de Luiz Hiroyuki Maeda e outros, perante a 65ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;
- Av.38: autorização para prosseguimento do procedimento de execução da alienação fiduciária do imóvel, conforme ofício oriundo do processo 1001083-33.2016.5.02.0021, movido por Alexsandro de Souza Eusebio em face de Luiz Hiroyuki Maeda e outros, perante a 21ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;
- Av.39: indisponibilidade oriunda do processo n. 0010522-37.2016.5.15.0114, movido em face de Luiz Hiroyuki Maeda e outros perante a 7ª Vara do Trabalho de Campinas/SP;
- Av.40: indisponibilidade oriunda do processo n. 0100322-71.2016.5.01.0080, movido em face de Luiz Hiroyuki Maeda e outros perante a 80ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ;
- Av.41: indisponibilidade oriunda do processo n. 0010955-66.2013.5.01.0007, movido em face de Luiz Hiroyuki Maeda e outros perante a 7ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ;

- Av.42: indisponibilidade oriunda do processo n. 0002377-90.2015.5.02.0048, movido em face de Luiz Hiroyuki Maeda e outros perante a 48ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP.
- Av.45: indisponibilidade oriunda do processo 0001821-64.2012.5.02.0090, movido por Ismael Lopes Moreno em face de Systemplan Sistemas Projetos e Comércio Ltda. e outros, perante a 90ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;
- Av.46: penhora oriunda do processo 0009352-41.2021.8.26.0003, movido por Luiz Hiroyuki Maeda e outro em face de em face Maria Soares Maeda perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca de São Paulo/SP

b) de acordo com informação obtida em 20/05/2024 perante o site da Prefeitura de São Paulo, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 048.436.0167-5: R\$ 4.298,90 (IPTU/2023); R\$ 4.292,80 (IPTU/2024); R\$ 79.619,83 (dívida ativa);

c) consta decisão a fls. 259-260 deferindo os pedidos de reserva de crédito conforme:

- fls. 239: processo n. 0001489-69.2010.503.0113, movido por Otavio de Barros Gomes em face de Luiz Hiroyuki Maeda e outros, perante a 34ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG, no valor de R\$ 50.000,00;
- fls. 240: processo n. 0001377-20.2013.5.03.0138, movido por Romario Nunes de Souza em face de Luiz Hiroyuki Maeda e outros, perante a 38ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG, no valor de R\$ 65.568,86 (31/07/2016).

d) a fls. 981/984 consta penhora no rosto dos autos oriunda do processo n. 1000123-67.2018.5.02.0713, movido por Systemplan Sistemas Projetos e Comércio Ltda. em face de Luiz Hiroyuki Maeda e outra perante a 13ª Vara do Trabalho da Zona Sul de São Paulo/SP (R\$ 40.300,00 – 01/05/2023);

e) débito condominial exequendo atualizado até junho/2024: R\$ 229.735,80;

f) de acordo com manifestação da Caixa Econômica Federal a fls. 993 (extrato datado de 19/07/2023): valor total da dívida = R\$ 757.823,45.

**Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento)** do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 ou PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

O credor poderá participar das hastas públicas na forma da lei, dispensando-se a exibição do preço até o valor atualizado do débito. No entanto, deverá o credor depositar o valor excedente no mesmo prazo de 24h, e deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelo executado.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: “Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões ([www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: [contato@vivaleiloes.com.br](mailto:contato@vivaleiloes.com.br)

São Paulo, 04 de junho de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Adriana Cristina Paganini Dias Sarti**  
Juíza de Direito